

JUÍZO DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL REGIONAL DE CAMPO GRANDE

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – ELETRÔNICO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança de Cotas Condominiais proposta por CONDOMÍNIO PÁTIO CAMPO GRANDE em face de JOSÉ LUCIDORO DE OLIVEIRA e LUCIANA LEONARDO FOSSE DE OLIVEIRA (Processo nº 0057160-86.2016.8.19.0205), na forma abaixo:

A Dra. VIVIANE TOVAR DE MATTOS ABRAHAO, Juíza de Direito na Primeira Vara Cível Regional de Campo Grande, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a JOSÉ LUCIDORO DE OLIVEIRA e LUCIANA LEONARDO FOSSE DE OLIVEIRA, de que no dia **03/06/2024**, às 12:00 horas, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Público Oficial JONAS RYMER (www.rymerleiloes.com.br), pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, matriculado na Jucerja sob o nº 079, serão vendidos a quem mais der acima do valor de cada avaliação, ou no dia **06/06/2024**, no mesmo horário e portal de leilões, a quem mais der a partir de 50% do valor de cada avaliação, na forma do parágrafo único do art. 889 do CPC, os imóveis penhorados e avaliados às fls. 239, em 28/11/2020. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** 1) Imóvel na Rua Augusto de Vasconcelos nº 544, loja 108, Campo Grande, Rio de Janeiro – RJ (Número de Inscrição 3227942-4). Avalio o imóvel no valor de R\$ 225.446,19 (duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e dezenove centavos); atualizado em **R\$ 287.740,36 (duzentos e oitenta e sete mil, setecentos e quarenta reais e trinta e seis centavos)**, considerando o seu estado, a sua localização e a base de cálculo do ITBI. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 212974 e registrado em nome de José Lucidoro de Oliveira e sua mulher Luciana Leonardo Fosse de Oliveira, constando os seguintes gravames: 1) AV-6: Afetação – Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda submeteu a incorporação do empreendimento ao regime de afetação; 2) R-10: Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A; 3) AV-16: Intimação (notificação) promovida pelo credor, Banco Bradesco S.A; para os credores promoverem a quitação das obrigações referentes à Alienação Fiduciária. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 33m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2023 e 2024, no valor de R\$ 5.247,44, mais acréscimos legais (FRE 3227942-4). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 398,32, referentes aos exercícios de 2019 a 2022 (Nº CBMERJ: 4342288-0). De acordo com planilha às fls. 184, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2018, ao valor de R\$ 17.280,27. **AUTO DE AVALIAÇÃO:** 2) Imóvel na Rua Augusto de Vasconcelos, nº 544, loja nº 107 (Número de Inscrição 3227941-6). Avalio o imóvel no valor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais); atualizado em **R\$ 446.710,26 (quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e dez reais e vinte e seis centavos)**, considerando o seu estado, a sua localização e a base de cálculo do ITBI. De acordo com o 4º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se matriculado sob o nº 212973 e registrado em nome de José Lucidoro de Oliveira e sua mulher Luciana Leonardo Fosse de Oliveira, constando os seguintes gravames: 1) AV-6: Afetação –

Queiroz Galvão Rio 3 Desenvolvimento Imobiliário Ltda submeteu a incorporação do empreendimento ao regime de afetação; 2) R-10: Alienação Fiduciária em favor do Banco Bradesco S.A; 3) AV-16: Intimação (notificação) promovida pelo credor, Banco Bradesco S.A; para os credores promoverem a quitação das obrigações da alienação Fiduciária. De acordo com a Certidão de Elementos Cadastrais, o imóvel possui 47m² de área edificada e conforme a Certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2015, 2017 até 2021, 2023 e 2024, no valor de R\$ 28.213,41, mais acréscimos legais (FRE 3227941-6). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 398,32, referentes aos exercícios de 2019 a 2022 (Nº CBMERJ: 4342287-2). De acordo com planilha às fls. 183, os débitos condominiais pendentes sobre a referida unidade equivalem, em agosto/2018, ao valor de R\$ 24.944,61. Os créditos que recaem sobre os imóveis, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o artigo 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão. Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Os interessados em participar do leilão deverão oferecer lances pela internet através do site www.rymerleiloes.com.br, desde que estejam devidamente cadastrados no site e habilitados em até 72 horas de antecedência do presente leilão. Caso o licitante vencedor não honre com o devido pagamento (tanto do preço como da comissão do Leiloeiro), será apresentado o lance imediatamente anterior, e assim sucessivamente, conforme preceitua o art. 26 da Resolução Nº 236 do CNJ, bem como poderá ser aplicada ao licitante inadimplente, pelo Juízo, multa correspondente a 20% sobre o valor da avaliação, nos termos do art. 895, §§ 4º e 5º; art. 896, § 2º; art. 897 e art. 898 do Código de Processo Civil, como medida punitiva-educativa. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em Violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – E, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do portal de editais do Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro: www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e no sítio do leiloeiro público: www.rymerleiloes.com.br, na forma do artigo 887, § 2º do CPC e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos quinze dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro. – Eu, Maria Cristina Pagliaminuto, Mat. 01-4469 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Viviane Tovar de Mattos Abrahao - Juíza de Direito.